ЖИЛИЩНОЕ УПРАВЛЕНИЕ г. НЬЮ-ЙОРКА *NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY*
ОТДЕЛ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ *LEASED HOUSING DEPARTMENT*

Часто задаваемые вопросы касательно временных изменений Программы Стандартов качества проживания (28 января 2021 г.)

СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА ПРОЖИВАНИЯ (HQS)

1. **Что такое «Стандарты качества проживания» (Housing quality standards, HQS)?**

   HQS — это минимальные требования, установленные Департаментом жилищного строительства и городского развития США (HUD), которым должны соответствовать все предназначенные для проживания квартиры до вселения в них какой-либо получающей помощь по 8 Программе семьи. Владелец несет ответственность за содержание квартиры и здания в соответствии со Стандартами качества проживания (Housing Quality Standards, HQS). Для получения более подробной информации по HQS посетите вебсайт https://www1.nyc.gov/site/nycha/section-8/housing-quality-standards.page.

2. **Какие временные изменения вводит NYCHA касательно Программы HQS в связи с чрезвычайным положением из-за вируса COVID-19?**

   a) NYCHA приостановило все требующие личного присутствия инспекции HQS до дальнейшего уведомления.

   b) NYCHA будет принимать сертификации владельцев для первичных инспекций касательно новой аренды, переезда и восстановления. NYCHA проведет повторную инспекцию квартиры, как только это станет безопасно.

   c) NYCHA будет принимать сертификации владельцев для новых арендуемых квартир, которые не прошли первичную инспекцию с неопасными для жизни условиями. NYCHA проведет повторную инспекцию квартиры, как только это станет безопасно.

   d) Опасные для жизни нарушения HQS (также известные как «круглосуточные нарушения») должны быть исправлены. NYCHA временно примет форму сертификации NE-2 и заполненный заказ(-ы) на проведение работ и/или оплаченный счет-фактуру от поставщика услуг за ремонтные работы в связи с круглосуточными нарушениями, указанными во время инспекций HQS 31 декабря 2019 г. или позже.

   e) NYCHA временно продлевает до дальнейшего уведомления срок рассмотрения не угрожающих жизни нарушений HQS для инспекций, проведенных 15 февраля 2020 г. или позже.

   f) NYCHA проводит дистанционные видеоинспекции (RVI) в рамках пилотной программы для повторной инспекции опасных для жизни условий и проведения отдельных инспекций по жалобам.

ПЕРВИЧНЫЕ ИНСПЕКЦИИ

1. **Что такое первичная инспекция?**

Первичные инспекции проводятся для новой аренды (новая аренда, переезд и восстановление) после подачи Запроса на сдачу в аренду (Request for Tenancy Approval, RFTA). Квартиры должны соответствовать HQS, прежде чем NYCHA сможет утвердить RFTA и заключить с владельцем контракт на получение финансовой помощи на аренду жилья (HAP).

3. **Поскольку первичные инспекции приостановлены во время чрезвычайного положения в связи с COVID-19, как NYCHA подтвердит, что квартира соответствует требованиям HQS, чтобы одобрить RFTA?**

   До введения чрезвычайного положения в связи с COVID-19 NYCHA проводило требующие личного присутствия инспекции HQS перед оформлением новой аренды по 8 Программе. В качестве альтернативы непосредственной инспекции NYCHA примет по электронной почте:

   a) Заполненную форму Сертификации владельцем первичной инспекции (Промежуточная сертификация в связи с COVID-19) (форма удостоверяет, что условия в предполагаемой для аренды квартире соответствуют федеральным HQS, и владелец не имеет резонных оснований знать, что в предполагаемой для аренды квартире и в общественных местах здания существуют опасные для жизни условия); а также
   b) Эскиз плана этажа, который включает размеры каждой комнаты и расположение окон и дверей.

   NYCHA проведет инспекцию квартиры, чтобы подтвердить, что она соответствует федеральным HQS, как только это будет безопасно.

4. **Как я могу подать заполненную форму Сертификации владельцем первичной инспекции (Промежуточная сертификация в связи с COVID-19)?**

   Форма «Сертификация владельцем первичной инспекции» (Промежуточная сертификация в связи с COVID-19) будет включена в пакет на аренду жилья или выслана по почте. Владельцы должны подать заполненную Сертификацию владельцем первичной инспекции (промежуточная сертификация в связи с COVID-19), отправив ее по имейлу на S8.rtu@nycha.nyc.gov. NYCHA рассмотрит форму и, если она будет одобрена, а квартира будет по остальным критериям правомочна для аренды по 8 Программе, разрешит аренду и начнет выплаты помощи в оплате жилья.

5. **Что будет, если форма Сертификации владельцем первичной инспекции (Промежуточная сертификация в связи с COVID-19) не будет правильно заполнена?**

   Если форма заполнена не полностью, сотрудники NYCHA свяжутся с вами для повторной ее подачи. Тем не менее, предоставление в NYCHA ложных заявлений или информации в форме «Сертификация владельцем первичной инспекции» (Промежуточная сертификация в связи с COVID-19) наказуемо в соответствии с федеральными и местными законами и является основанием для неодобрения аренды и/или расторжения контракта HAP.

   Убедитесь, что все спальни соответствуют минимальным требованиям 80 квадратных футов (8 футов x 10 футов). Если при инспекции окажется, что какие-либо спальни не соответствуют этому требованию, NYCHA скорректирует выплаты субсидий задним числом, чтобы отразить стандарт оплаты для количества спален, которые соответствуют этому требованию, и может потребовать, чтобы квартиросъемщик переехал.

Если в ходе последующей инспекции будут обнаружены какие-либо другие нарушения, владелец будет иметь возможность выполнить любой необходимый ремонт в соответствии с обычными требованиями сроков HQS.

6. **Если моя квартира не прошла первичную инспекцию, но аренда была одобрена с неопасными для жизни условиями, как я могу подтвердить, что был сделан ремонт?**

   Из-за чрезвычайного положения в связи с вирусом COVID-19, вплоть до дальнейшего уведомления, NYCHA временно разрешает владельцам, чья квартира не прошла первичную инспекцию из-за не угрожающего жизни нарушения, предоставлять форму «Сертификация о завершении ремонтов» (Certification of Completed Repairs NE-2) о подтверждении выполнения ремонтных работ. Владелец должен предоставить эту форму через Экстрасеть для владельцев (Owner Extranet). NYCHA проведет повторную инспекцию квартиры, как только это станет безопасно.

<u>СЕРТИФИКАЦИЯ О ЗАВЕРШЕНИИ РЕМОНТОВ В СВЯЗИ С ОПАСНЫМИ ДЛЯ ЖИЗНИ («КРУГЛОСУТОЧНЫМИ») НАРУШЕНИЯМИ HQS</u>

1. **Что такое «Сертификация о завершении ремонтов»?**

   «Сертификация о завершении ремонтов» — это документ, подтверждающий, что нарушения HQS, отмеченные во время инспекции NYCHA, были исправлены в определенной квартире и/или здании.

   Если во время инспекции HQS в квартире обнаружены нарушения HQS, владелец уведомляется посредством отправки ему Письма NE-1 - Опасные условия (форма NYCHA 059.307B). Как только недостатки устранены, владелец может предоставить сертификацию о завершении ремонтов в связи с не угрожающими жизни нарушениями (Сертификацию о завершении ремонтов NE-2, форма NYCHA 059.307) через Экстрасеть для владельцев.

   Если нарушения HQS обнаруживаются в местах общественного пользования здания, владелец уведомляется посредством Письма NE-1PS владельцу - Нарушения HQS - Общественное место (форма NYCHA 059.348A). Как только недостатки устранены, владелец может предоставить сертификацию о завершении ремонтов в связи с не угрожающими жизни нарушениями (Уведомление о выполненных ремонтах здания NE-2PS, форма NYCHA 059.348) через Экстрасеть для владельцев.

2. **Что такое круглосуточные нарушения?**

   Круглосуточные нарушения — это нарушения, представляющие угрозу для жизни, в том числе:

   - Здание в неизбежной опасности обрушения
   - Незаконные оконные решетки на пожарных лестницах
   - Отсутствующие или неработающие детекторы дыма и/или угарного газа
   - Утечка газа
   - Дымящаяся/искрящаяся/оголенная проводка, которая может привести к поражению

электрическим током или пожару
- Сильный урон от пожара
- Отсутствие вторичных средств выхода

3. Как сертифицировать ремонты в связи с круглосуточными нарушениями?

При нормальных обстоятельствах NYCHA не принимает сертификации, касающиеся круглосуточных нарушений, и вместо этого должно провести повторную инспекцию. Однако во время чрезвычайного положения в связи с COVID-19 NYCHA примет сертификацию, подтверждающую, что круглосуточные нарушения, указанные в ходе инспекции HQS 31 декабря 2019 года или позже, были исправлены. Сертификации не будут приняты по тем делам, которые были приостановлены из-за непрохождения инспекции, проведенной до 31 декабря 2019 года.

Для подачи сертификации в случаях непрохождения инспекции после 31 декабря 2019 г.:

a) Войдите в Экстрасеть для владельцев https://eapps.nycha.info/owners.
b) Ознакомьтесь с Письмом владельцу: Инспекция NE-1 Опасные условия (форма NYCHA 059.307B) и/или Уведомление о выполненных ремонтах здания NE-1PS.
c) Заполните соответствующую Сертификацию о завершении ремонтов.
d) Загрузите заполненный заказ(-ы) на проведение работ и /или оплаченный счет-фактуру(-ы) от поставщика услуг за ремонтные работы. Заказ на проведение работ и/или оплаченный счет-фактура должны включать адрес квартиросъемщика по 8 Программе (включая номер квартиры), дату завершения работ и описание выполненных ремонтов.
e) Подайте заполненную форму и подтверждающую документацию через Экстрасеть для владельцев.

Владельцы, чья квартира не прошла проведенную до 31 декабря 2019 г. инспекцию из-за отмеченных круглосуточных нарушений, могут запросить проведение дистанционной видеоинспекции (RVI). Чтобы запросить проведение RVI, домовладельцы могут позвонить в Центр обслуживания клиентов (Customer Contact Center, CCC) NYCHA по тел. 718-707-7771 с понедельника по пятницу, с 8 утра до 4 вечера.

4. Когда будет принята сертификация о завершении ремонтов, касающаяся круглосуточных нарушений?

NYCHA примет Сертификацию о завершении ремонтов, только если:
- На Сертификации стоит подпись владельца;
- Заказ(ы) на проведение работ и /или оплаченный(-ые) счет-фактура(-ы) поданы и включают: i) адрес квартиросъемщика по 8 Программе (включая номер квартиры); ii) дату завершения работ; и iii) описание выполненных ремонтов;
- Квартиросъемщик не оспаривал никаких исправляемых нарушений; а также
- Дело было приостановлено в связи с непрохождением инспекции, которая была проведена 31 декабря 2019 года или позже.

5. Что делать, если мой квартиросъемщик не предоставляет мне доступа в квартиру для ремонта недостатков HQS?

Владельцам будет предоставлено дополнительное время для ремонта не угрожающих жизни нарушений.

Опасные для жизни нарушения должны быть исправлены в течение 24 часов после непройденной инспекции. Если квартиросъемщик отказывает в доступе из-за опасного для жизни нарушения, отправьте ему письмо с запросом доступа по почте заказным письмом и загрузите копии этого письма и квитанции о его отправке в NYCHA через Экстрасеть для владельцев вместе с «Инспекция NE-1 Опасные условия» (форма NYCHA 059.307B), указав, что квартиросъемщик отказал в доступе.

ДИСТАНЦИОННЫЕ ВИДЕОИНСПЕКЦИИ (RVI)

1. Что такое «Дистанционная видеоинспекция» (remote visual inspection, RVI)?

RVI — это проверка стандартов качества жилья (HQS), проводимая с участием владельца или его представителя («доверенное лицо») на физическом месте расположения объекта, и инспектора HQS, осуществляющего проверку дистанционно. NYCHA запускает пилотный проект по тестированию RVI.

2. Кто имеет право на RVI?

Владелец может запросить проведение RVI, если квартира не прошла проверку из-за существующих в ней опасных для жизни условий и соответствует следующему:

- И владелец (или его доверенное лицо), и жилец соглашаются с RVI и записью проведения инспекции;
- Владелец (или доверенное лицо) будет находиться на месте инспекции в день и время ее проведения;
- На момент инспекции у владельца (или доверенного лица) должно быть полностью заряженное мобильное устройство с подключением к Интернету, загруженное на него бесплатное приложение Zoom или Microsoft Teams и следующее оборудование:
    - 25-футовая измерительная лента,
    - Фонарик,
    - Электрический тестер (тестер трехконтактной/цепи GFCI и двухконтактной розетки),
    - Цифровой инфракрасный термометр и
    - Выдвижная ручка (для доступа к детекторам угарного газа/дыма);

<u>Примечание:</u> NYCHA сообщит владельцу, какое приложение (Zoom или Microsoft Teams) загрузить на мобильное устройство перед проведением инспекции.

- На месте проведения инспекции должно быть хорошее подключение к Интернету/Wi-Fi без «мертвых зон»;
- Запрос должен касаться повторной инспекции квартиры, не прошедшей проверку из-за существующих в ней опасных для жизни условий (обратите внимание: жалобы и запросы на особую инспекцию с RVI будут рассматриваться в индивидуальном порядке);
- Квартира не впервые сдается участнику 8 Программы;
- Квартиросъемщик в настоящее время является активным участником 8 Программы (а НЕ восстановлен в ней);

- Квартира соответствует указанным размерам и
- Подтверждаемый ремонт не относится к нарушениям в системе отопления и/или горячего водоснабжения.

3. Как запросить проведение RVI?

RVI можно запросить, связавшись с Центром обслуживания клиентов (CCC) по тел. 718-707-7771, с понедельника по пятницу с 8:00 утра до 4:00 дня. Представитель CCC создаст заказ на проведение RVI; этот заказ будет рассмотрен Отделом инспекции HQS, который определит, соответствует ли квартира требованиям RVI.